

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session de 1936-1937	N° 94		Zittingsjaar 1936-1937
	SEANCE du 22 décembre 1936	VERGADERING van 22 December 1936	

PROJET DE LOI

relatif à la revision temporaire et à la résiliation des baux commerciaux.

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 5 août 1933 sur la revision temporaire et la résiliation des baux commerciaux a permis aux locataires d'immeubles à usage principalement commercial, dont le bail avait été conclu avant le 1^{er} janvier 1932, de demander une réduction du loyer « dans la mesure où ce loyer, *en raison des conditions économiques*, était manifestement hors de proportion avec les avantages que les preneurs pouvaient retirer de la jouissance du bien loué ».

La réduction du loyer ne pouvait être appliquée que jusqu'au 1^{er} avril 1935 (article 3, alinéa 1^{er}), à moins que le bailleur n'ait trouvé dans la loi ou dans la convention le droit de résilier le bail avant cette date.

L'arrêté royal n° 143 du 18 mars 1935 a prorogé jusqu'au 1^{er} avril 1936 les effets des jugements prononcés en application de la loi du 5 août 1933 ainsi que ceux des accords réalisés en raison de celle-ci, sans distinguer entre les accords constatés par procès-verbal du juge et les autres simplement souscrits entre parties.

D'autre part, en vertu de l'article 3 du même arrêté royal, les locataires et sous-locataires étaient autorisés à présenter, dans le cadre de la loi du 5 août 1933, une nouvelle demande de réduction.

Simultanément, le champ d'application de la loi du 5 août 1933 a été étendu en ce sens que les locataires et sous-locataires d'un immeuble à usage principalement commercial dont le bail avait été conclu, prorogé, modifié ou renouvelé même à d'autres conditions, avant le 1^{er} jan-

WETSONTWERP

betreffende de tijdelijke herziening en de verbreking van de handelshuurovereenkomsten.

MEMORIE VAN TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

Op grond van de wet van 5 Augustus 1933 over de tijdelijke herziening en de verbreking van de handelshuurovereenkomsten, konden de huurders van hoofdzakelijk voor handelsgebruik bestemde vaste goederen, waarvan de huurovereenkomst werd aangegaan vóór 1 Januari 1932 een vermindering aanvragen van den huurprijs « in de mate waarin deze huurprijs, wegens de *economische omstandigheden*, blijkbaar buiten verhouding was met de voordeelen die de huurder uit het genot van het verhuurde goed kon halen ».

De vermindering van huurprijs kon slechts tot 1 April 1935 van toepassing zijn (artikel 3, 1^o alinea), tenware de verhuurder in de wet of in de overeenkomst het recht zou hebben gevonden om de huurovereenkomst vóór dien datum te verbreken.

Bij het Koninklijk besluit n° 143 van 18 Maart 1935 werd de uitwerking van de bij toepassing van de wet van 5 Augustus 1933 uitgesproken vonnissen, alsmede de uitwerking van de op grond van deze wet tot stand gekomen overeenkomsten tot 1 April 1936 verlengd, zonder dat een onderscheid werd gemaakt tusschen de overeenkomsten die uit een proces-verbaal van den rechter bleken en de andere, die enkel tusschen partijen werden afgesloten.

Aan den anderen kant waren de huurders en de onderhuurders, krachtens artikel 3 van hetzelfde Koninklijk besluit, ertoe gemachtigd, binnen het kader van de wet van 5 Augustus 1933, een nieuwe aanvraag tot vermindering van den huurprijs in te dienen.

Gelijktijdig werd het toepassingsgebied der wet van 5 Augustus 1933 verruimd, in dien zin dat de huurders en de onderhuurders van een hoofdzakelijk voor handelsgebruik vast goed waarvan de huurovereenkomst afgesloten, verlengd, gewijzigd of hernieuwd werd, zelfs tegen

vier 1934, étaient autorisés à demander une réduction du loyer.

Enfin, l'arrêté royal n° 249 du 9 mars 1936 a maintenu jusqu'au 1^{er} janvier 1937 l'effet des accords ou des décisions intervenus par application de la loi du 5 août 1933 ou de l'arrêté du 18 mars 1935.

Le Gouvernement a le désir formel de mettre fin à cette législation exceptionnelle que seule une perturbation grave de l'ordre économique a pu justifier; il a le souci constant de revenir au principe du respect des conventions librement souscrites.

Mais il est apparu que le retour pur et simple au droit commun, sans transition, aboutirait dans certains cas à des solutions contraires à l'équité.

C'est pourquoi le projet de loi que le Gouvernement a l'honneur de soumettre à vos délibérations maintient pendant trois mois encore les effets des réductions accordées par application de la loi du 5 août 1933 ou de l'arrêté du 18 mars 1935.

Pour la période d'un an qui suivra la date du 1^{er} avril 1937, il appartiendra au juge d'apprécier d'après les circonstances de la cause, si le loyer prévu par la convention est encore, en raison des conditions économiques, hors de proportions avec les avantages que le preneur peut retirer de la jouissance du bien loué.

Le juge statuera en équité, comme le prescrit l'article 2 de la loi du 5 août 1933; mais en tout cas, le nouveau loyer qu'il sera amené à fixer dans ces conditions ne pourra s'appliquer qu'à la période du 1^{er} avril 1937 au 1^{er} avril 1938.

La demande en réduction sera présentée dans la forme simplifiée prévue par l'article 7 de la loi du 5 août 1933.

Le Ministre de la Justice,

andere voorwaarden, vóór 1 Januari 1934, ertoe gemachtigd werden een nieuwe vermindering van huurprijs aan te vragen.

Tenslotte, heeft het Koninklijk besluit n° 249 van 9 Maart 1936 de uitwerking van de overeenkomsten of van de beslissingen getroffen bij toepassing van de wet van 5 Augustus 1933 of van het Koninklijk besluit van 18 Maart 1935, tot 1 Januari 1937 in stand gehouden.

De Regeering wenscht formeel een einde te maken aan die uitzonderingswetgeving die alleen gewettigd is door een ernstige verstoring der economische orde; bestendig streeft zij er naar den terugkeer tot het beginsel van het naleven der vrijelijk aangegane overeenkomsten in de hand te werken.

Maar het is gebleken dat de terugkeer tot het gemeen recht, zonder meer, en zonder overgang, in sommige gevallen zou leiden tot oplossingen die niet met de billijkheid strooken.

Ziedaar de reden waarom het wetsontwerp dat de Regeering de eer heeft U ter behandeling voor te leggen, de uitwerking van de bij toepassing van de wet van 5 Augustus 1933 of van het Koninklijk besluit van 18 Maart 1935 toegekende verminderingen, nog gedurende drie maanden in stand houdt.

Voor het tijdperk van een jaar dat met 1 April 1937 zal ingaan, is het de rechter die, uit de gegevens der zaak, zal moeten nitmaken of de door de overeenkomst voorziene huurprijs, wegens de economische omstandigheden nog huiten verbouwing is met de voordeelen die de huurder uit het genot van het verhuurde goed kon halen.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid, zooals voorgeschreven is bij artikel 2 der wet van 5 Augustus 1933; maar de nieuwe huurprijs, die hij in die omstandigheden mocht hebben vastgesteld, zal in elk geval slechts toepasselijk zijn voor het tijdperk dat gaat van 1 April 1937 tot 1 April 1938.

De aanvraag om een vermindering van huurprijs te bekomen, wordt ingediend in den vereenvoudigden vorm, voorzien bij artikel 7 der wet van 5 Augustus 1933.

De Minister van Justitie,

F. BOVESSE.

PROJET DE LOI

LEOPOLD III,

Roi des Belges,

A tous présents et à venir, SALUT !

Sur la proposition de Notre Ministre de la Justice,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre de la Justice est chargé de présenter, en Notre nom, aux Chambres législatives le projet de loi dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER.

Les réductions de loyer d'immeubles ou parties d'immeubles à usage principalement commercial, accordées postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 5 août 1933, modifiée et complétée par les arrêtés royaux n° 143 du 18 mars 1935 et n° 249 du 9 mars 1936, soit par un accord direct entre parties, soit par conciliation devant le juge de paix, soit par jugement, produiront leur plein et entier effet jusqu'au 1^{er} avril 1937.

ART. 2.

Le locataire ou sous-locataire d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage principalement commercial dont le bail a été conclu, prorogé, modifié ou renouvelé, même à d'autres conditions, avant le 1^{er} janvier 1934, et qui, par application de l'article 1^{er}, aura obtenu une réduction du loyer, peut demander le maintien de cette réduction.

Le juge statue en équité; il peut, soit maintenir la réduction, soit adapter le loyer aux conditions économiques actuelles.

ART. 3.

La demande prévue à l'article 2 doit, à peine d'être non recevable, être faite dans les trente jours de l'entrée en vigueur de la présente loi, conformément aux conditions et en observant les formalités prévues par la loi du 5 août 1933 modifiée et complétée par les arrêtés royaux du 18 mars 1935 et du 9 mars 1936.

WETSONTWERP

LEOPOLD III,

Koning der Belgen,

Aan allen, tegenwoordigen en toekomstenden, HEIL !

Op de voordracht van Onzen Minister van Justitie,

WIJ HEBBEN BESLOTEN EN WIJ BESLUITEN :

Onze Minister van Justitie is gelast in Onzen Naam, bij de Wetgevende Kamers het wetsontwerp aan te bieden waarvan de inhoud volgt :

ARTIKEL ÉÉN.

De verminderingen van den huurprijs van hoofdzakelijk voor handelsgebruik bestemde vaste goederen of gedeelten van vaste goederen die na het van kracht worden van de wet van 5 Augustus 1933, bij de Koninklijke besluiten n° 143 van 18 Maart 1935 en n° 249 van 9 Maart 1936 gewijzigd en aangevuld, werden toegestaan hetzij door een rechtstreeksche overeenkomst tusschen de partijen, hetzij door verzoening voor den vrederechter, hetzij door een vonnis, blijven hun volle uitwerking behouden tot 1 April 1937.

ART. 2.

De huurder of de onderhuurder van een hoofdzakelijk voor handelsgebruik bestemd vast goed of gedeelte van vast goed waarvan de huurovereenkomst vóór 1 Januari 1934 werd afgesloten, verlengd, gewijzigd of, zelfs tegen andere voorwaarden, vernieuwd en die, bij toepassing van het eerste artikel, een vermindering van den huurprijs heeft bekomen, kan het behoud van die vermindering aanvragen.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid; hij kan ofwel de vermindering behouden, ofwel den huurprijs aanpassen aan de huidige economische omstandigheden.

ART. 3.

De in artikel 2 voorziene aanvraag moet, op straffe van niet ontvankelijkheid, worden ingediend binnen dertig dagen na het van kracht worden van deze wet, overeenkomstig de voorwaarden en met inachtneming van de formaliteiten die voorzien zijn bij de wet van 5 Augustus 1933, gewijzigd en aangevuld bij de Koninklijke besluiten van 18 Maart 1935 en van 9 Maart 1936.

ART. 4.

La décision du juge ne peut s'appliquer qu'aux loyers afférents à la période allant du 1^{er} avril 1937 au 1^{er} avril 1938.

ART. 5.

La présente loi sera exécutoire le jour de sa publication.

Donné à Bruxelles, le 22 décembre 1936.

ART. 4.

De beslissing van den rechter kan enkel toepasselijk zijn op de huurovereenkomsten die betrekking hebben op het tijdperk gaande van 1 April 1937 tot 1 April 1938.

ART. 5.

Deze wet wordt van kracht op den dag waarop zij bekendgemaakt wordt.

Gegeven te Brussel, den 22^e December 1936.

LEOPOLD.

PAR LE ROI :

Le Ministre de la Justice,

VAN 'S KONINGS WEGE :

De Minister van Justitie,

F. BOVESSE.